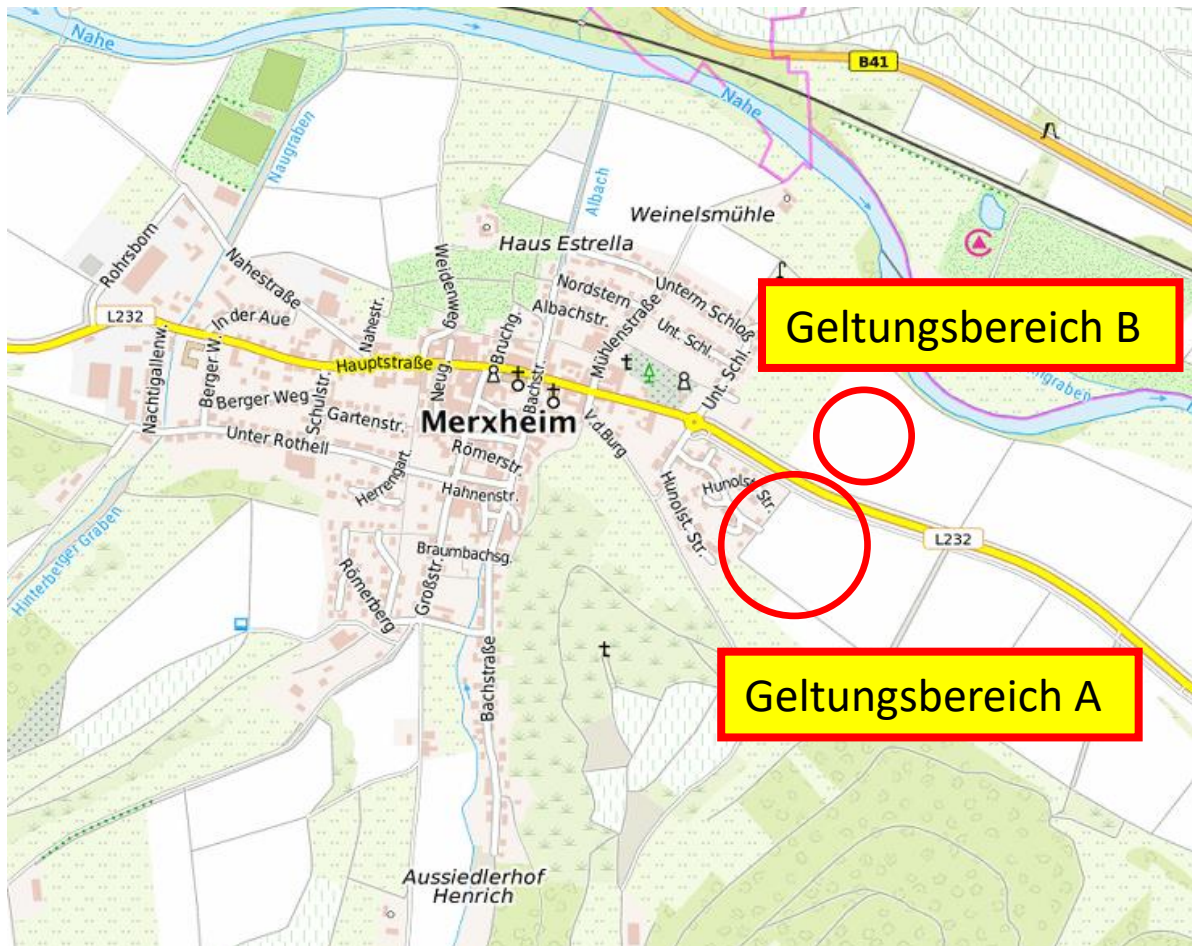


Ortsgemeinde Merxheim

Bebauungsplan

„Vor der Burg II“



Begründung

Stand: 10.11.2021

Satzungsexemplar

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl.-Ing. B. Zimmermann

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
2	EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG.....	6
3	PLANUNGSERFORDERNIS	10
3.1	Planungsleitsätze	10
3.2	Planungsanlass	10
3.3	Städtebauliches Konzept.....	10
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	12
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	12
4.2	Bestandssituation	13
4.3	Siedlungsstruktur.....	13
4.4	Verkehrliche Erschließung	13
4.5	Ver- und Entsorgung.....	16
4.5.1	Wasser / Strom.....	16
4.5.2	Entwässerungskonzept	16
	<i>Regenwasserableitung</i>	<i>16</i>
	<i>Ausgleich der Wasserführung</i>	<i>18</i>
	<i>Zentrale Rückhaltemaßnahmen</i>	<i>18</i>
	<i>Dezentrale Rückhaltemaßnahmen.....</i>	<i>18</i>
4.6	Landespflegerische Situation/ Artenschutz	19
	AUSZUG AUS DER PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE VOM MÄRZ 2021.....	20
	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	20
4.7	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	21
4.8	Archäologie.....	21
4.9	Lärmgutachten.....	22

5	PLANINHALT	25
5.1	Bebauungsplanentwurf.....	25
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	31
6	BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN	32
6.1	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	32
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	32
7	ABWÄGUNG	32
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	33
8.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	33
8.1.1	Nutzung	33
8.1.2	Schallschutz.....	33
8.1.3	Altlasten	34
8.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 34	
8.3	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	34
8.4	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	35
8.5	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	35
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	35
8.7	Auswirkungen auf die Umwelt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	35
8.8	Auswirkungen auf Belange des Klimas (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	36
8.9	Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	36
9	FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN	36
10	REALISIERUNG	37
11	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER BAULEITPLANUNG.....	38

1 ALLGEMEINES

Zur Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Ortsgemeinde Merxheim im östlichen Bereich der Ortslage die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 3,10 Hektar.

Da sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² hat, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB ist weiterhin, dass die förmliche Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 eingeleitet wurde. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde daher bereits im Februar 2018 gefasst.

Der Bebauungsplan „Vor der Burg II“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches, erforderliche Maßnahmen.

Für eine künftige Erweiterung des Plangebietes nach Osten wurde bereits vorab eine ganzheitliche Planungskonzeption erarbeitet, welche insbesondere die verkehrliche Erschließung als auch die Entwässerung als Gesamtmaßnahme berücksichtigt.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortsgemeinde Merxheim entlang der Landesstraße L 232 und besteht aus zwei räumlichen Teilbereichen. Die genaue Lage innerhalb der Gemeinde ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.

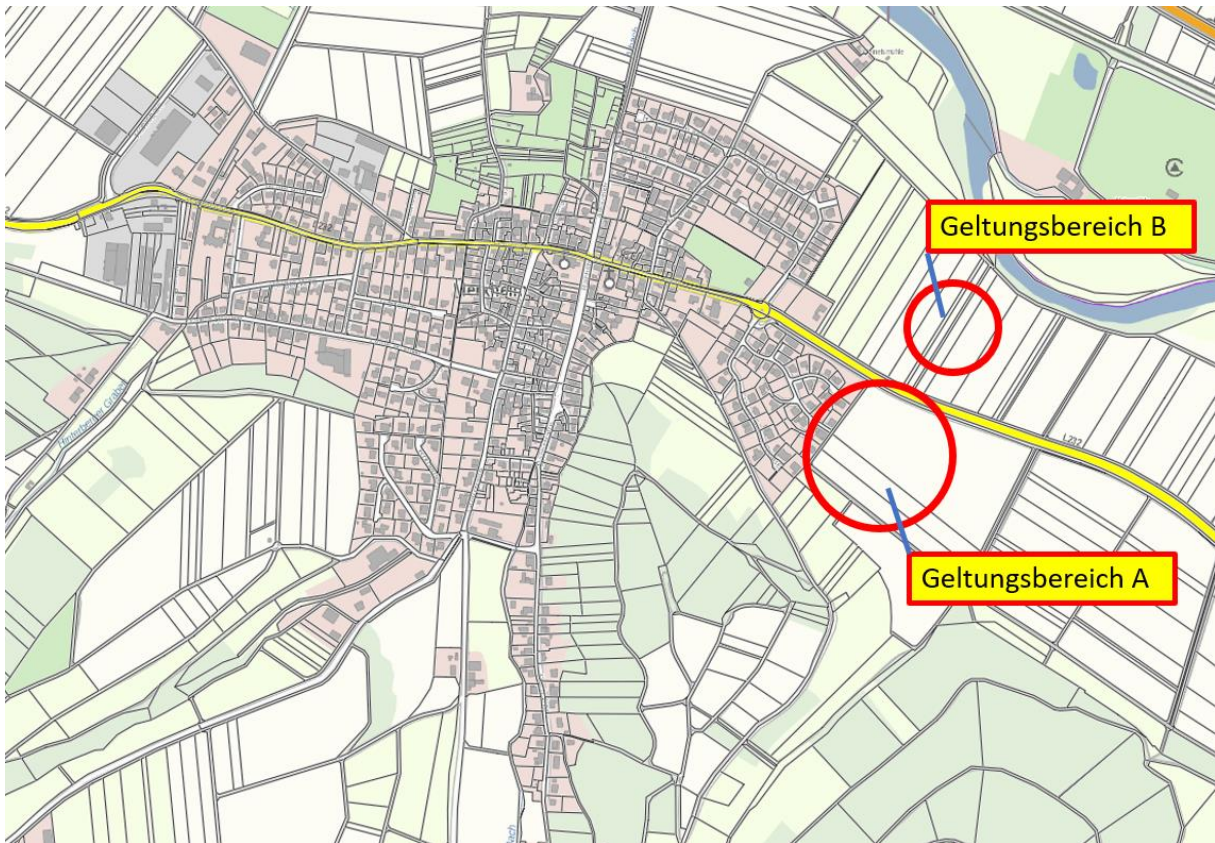


Abbildung 1: Lageplan Ortsgemeinde Merxheim mit Geltungsbereichen A und B (QUELLE)

Der räumliche Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ umfasst die Flur 59, Flurstücke-Nr. 20/1 (teilweise), 21 (teilweise), 22 (teilweise), 18/3 sowie eine Teilfläche der Landesstraße L 232 nebst Radweg (Flurstücke 1/8 und 1/10) mit einer Fläche von ca. 3,10 ha. Hinzu kommen Flächen für externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die in einem räumlichen Geltungsbereich B festgesetzt werden. Dieser umfasst die Flur 56, Flurstücke 33/3, Flurstücke 34/3 und Flurstücke 35/3 mit einer Fläche von ca. 0,465 ha. Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der Zielsetzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2018 von Rat der Ortsgemeinde Merxheim gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV)

Z 31 Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

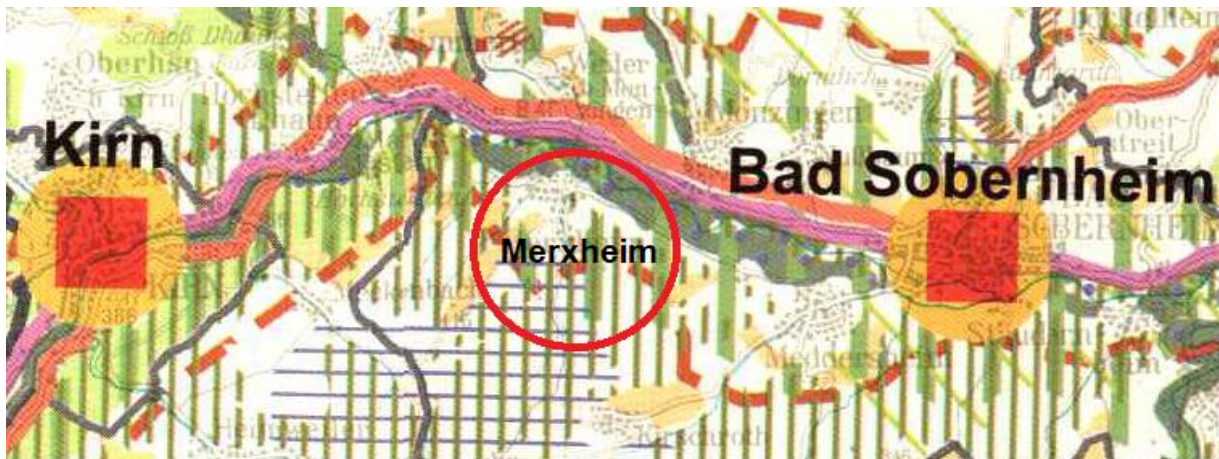


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV), Ortsgemeinde Merxheim gekennzeichnet

Im Rahmen der Aktualisierung von Raum plus Monitor hat die VG-Verwaltung mit Datum vom 11.06.2021 das aktuelle Bauflächenmonitoring für Merxheim zur Verfügung gestellt. Hierbei sind die Außenreserven, die Baulücken und die Innenpotentiale festgehalten. Nach Aussage der Verwaltung stehen lückenlos alle Flächen nicht zur Verfügung. Deswegen möchte die Ortsgemeinde mit der Ausweisung des Baugebietes „Vor der Burg II“ der nach wie vor großen Nachfrage nach Baugrundstücken entsprechen.

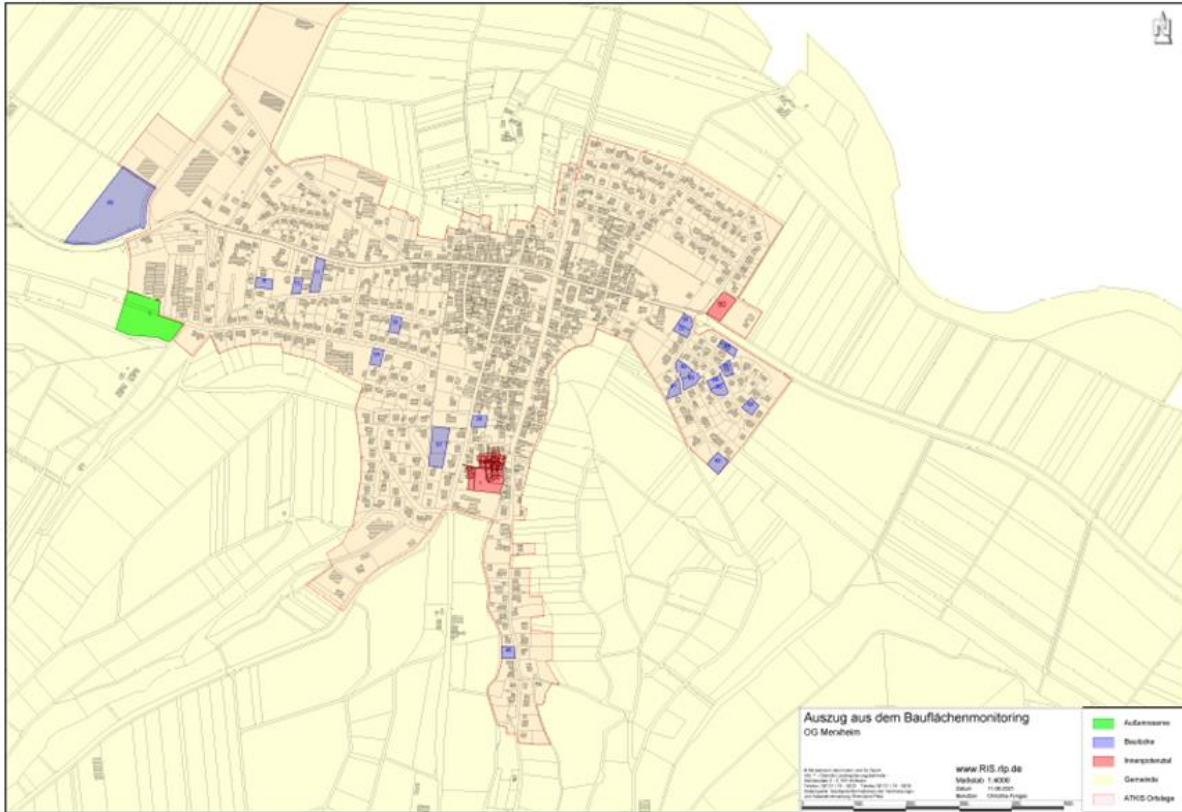


Abbildung 3: Auszug aus dem Bauflächenmonitoring OG Merxheim (11.06.2021)

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird der Gemeinde Merxheim keine besondere Funktion zugeordnet. Aufgrund dessen sind keine hervorgehenden Konflikte aus übergeordneten Planungsebenen zu erwarten.

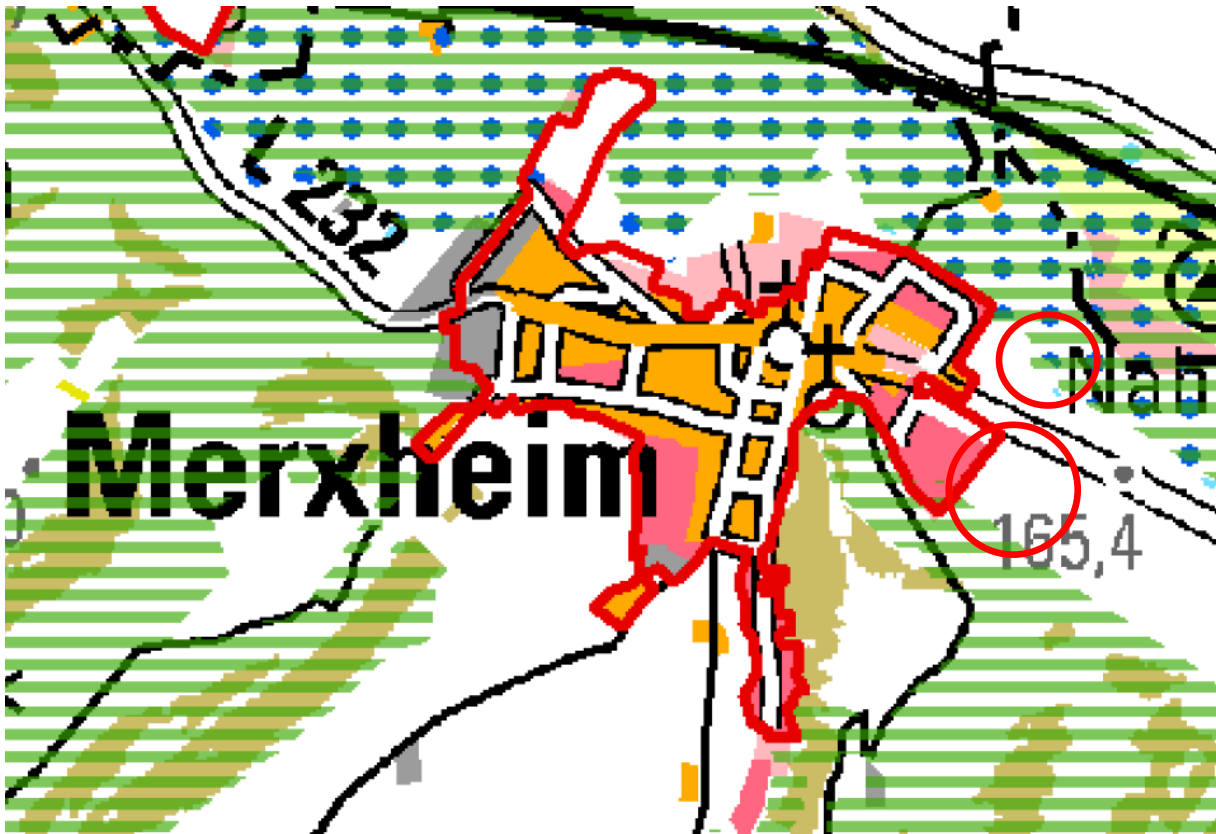


Abbildung 4: Auszug aus dem ROP Rheinhessen-Nahe (2014), Bereich Merxheim „Vor der Burg II“ gekennzeichnet

Regionalplan Rheinhessen-Nahe Ziel 22

Z 22 Für die Ermittlung des Flächenbedarfes zur Berechnung der Schwellenwerte sind folgende durchschnittliche Mindestdichtewerte (Wohneinheiten/ Hektar) zugrunde zu legen.

Tabelle 1: Mindestdichtewerte nach Gemeindefunktionen

Kategorie	Dichte-Grundwert in WE/ha
Oberzentrum	50
Mittelzentrum	40
Grundzentrum	25
W-Gemeinden ohne Grundzentrum *	20
E-Gemeinden *	15

*E (Eigenentwicklungsgemeinde), W (besondere Funktion Wohnen)

Auszug aus der Begründung zum RROP

Der künftige Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung soll sich vorrangig in den zentralen Orten entlang der Entwicklungsachsen und an den qualifizierten Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs konzentrieren (W-Gemeinden). Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sollen eng miteinander verzahnt werden. Eigenentwicklungsgemeinden dürfen wie bisher Wohnbauflächen für den Eigenbedarf ausweisen.

Flächennutzungsplan

Für die Ortsgemeinde Merxheim gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, heutige Verbandsgemeinde Nahe-Glan. Der Bereich des Plangebietes „Vor der Burg II“ ist vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB erfolgt, kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. Dennoch sind die Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

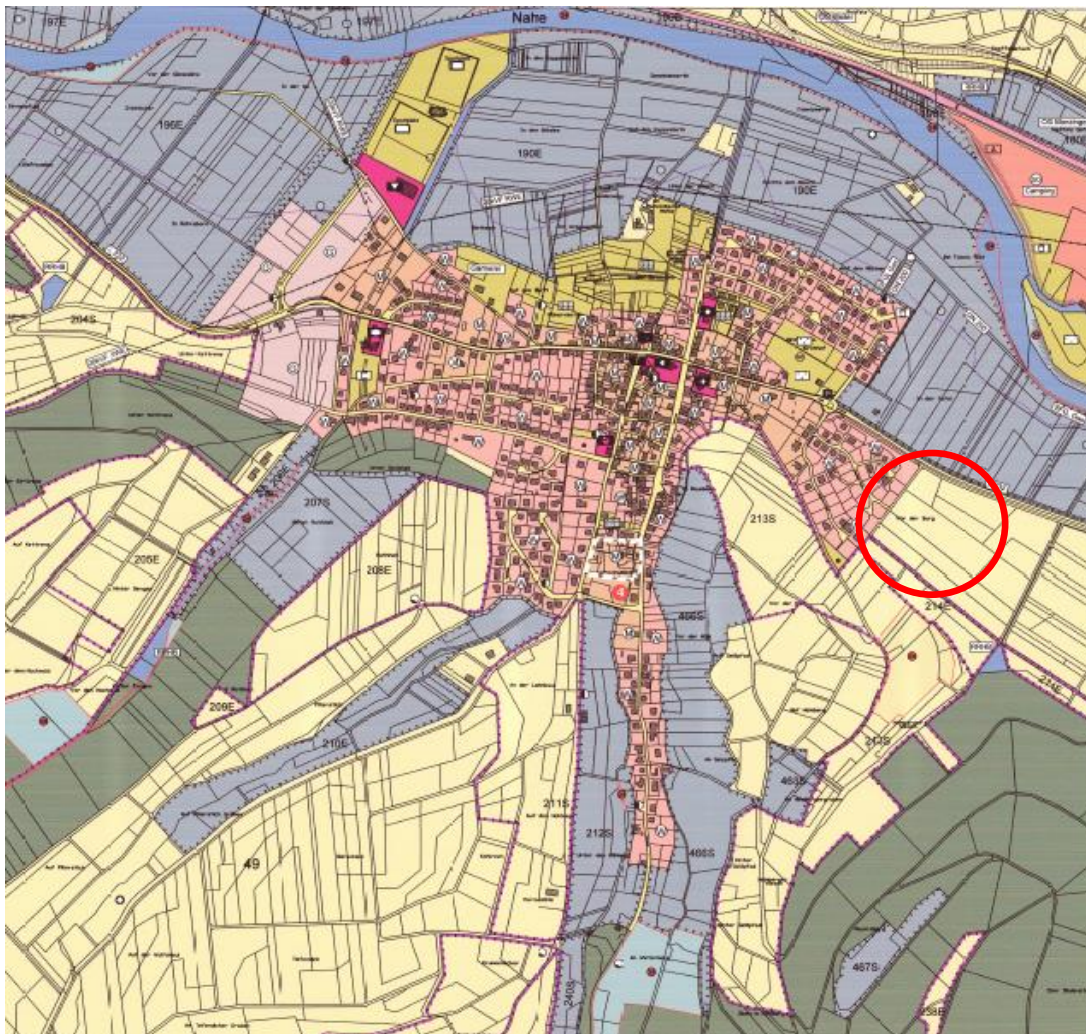


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim, Planbereich gekennzeichnet

3 PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Vor der Burg II“ soll gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitsätze zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Arrondierung des Siedlungskörpers und städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Bebauung,
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes; Ableitung des Abwassers im Trennsystem,
3. Reduzierung Erschließungsaufwand; dorfgerechter Straßenausbau (Mischverkehrsfläche).

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, das bisher als landwirtschaftlich genutztes Gelände funktional und gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Merxheim gedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

3.3 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Vor der Burg II“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet

soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der Nachfragesituation in Merxheim soll ein neues Wohnquartier mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Ergänzt wird dieses Angebot im nördlichen Plangebiet durch die Möglichkeit Hausgruppen/Reihenhäuser zu errichten. Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage wird im südlichen Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern mit max. 8 Wohneinheiten ermöglicht.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche innere Erschließung,
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag

Der Gemeinderat von Merxheim hat im Januar 2021 das erarbeitete städtebauliche Konzept für das Plangebiet als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans angenommen.

Dieses Konzept sieht einen Bebauungsmix aus freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor. Der südliche Randbereich des Plangebietes soll als öffentliche Grünfläche entwickelt werden und dient somit auch der landschaftsgerechten Einbindung des zukünftigen Baugebietes in sein Umfeld. Diese Flächen beinhalten zudem Flächen für die Rückhaltung von Außengebietswasser.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung bzw. das Baugebiet „Vor der Burg“ an. Im Norden verläuft die Landesstraße L 232 über die, mittels einer Abbiegespur, das Baugebiet „Vor der Burg II“ angebunden wird. Im Osten grenzt das Plangebiet an intensiv

genutzte Landwirtschaftliche Flächen an. Dieser Bereich ist für eine spätere Erweiterung nach Osten vorgesehen. Die Anbindungen für eine Erweiterungen sind bereits im Plan berücksichtigt und als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf die Ausgestaltung eines Ortsrandes im Osten des Plangebietes, mittels einer öffentlichen Grünfläche, wird daher verzichtet. Ergänzend dazu werden private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzbindungen festgesetzt.

4 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgend ist die Gebietsabgrenzung als Überlagerung mit der Katastergrundlage abgebildet. Der Gesamtgeltungsbereich A umfasst eine Größe von ca. 3,10 ha. Der Geltungsbereich B umfasst eine Größe von ca. 0,456 ha.

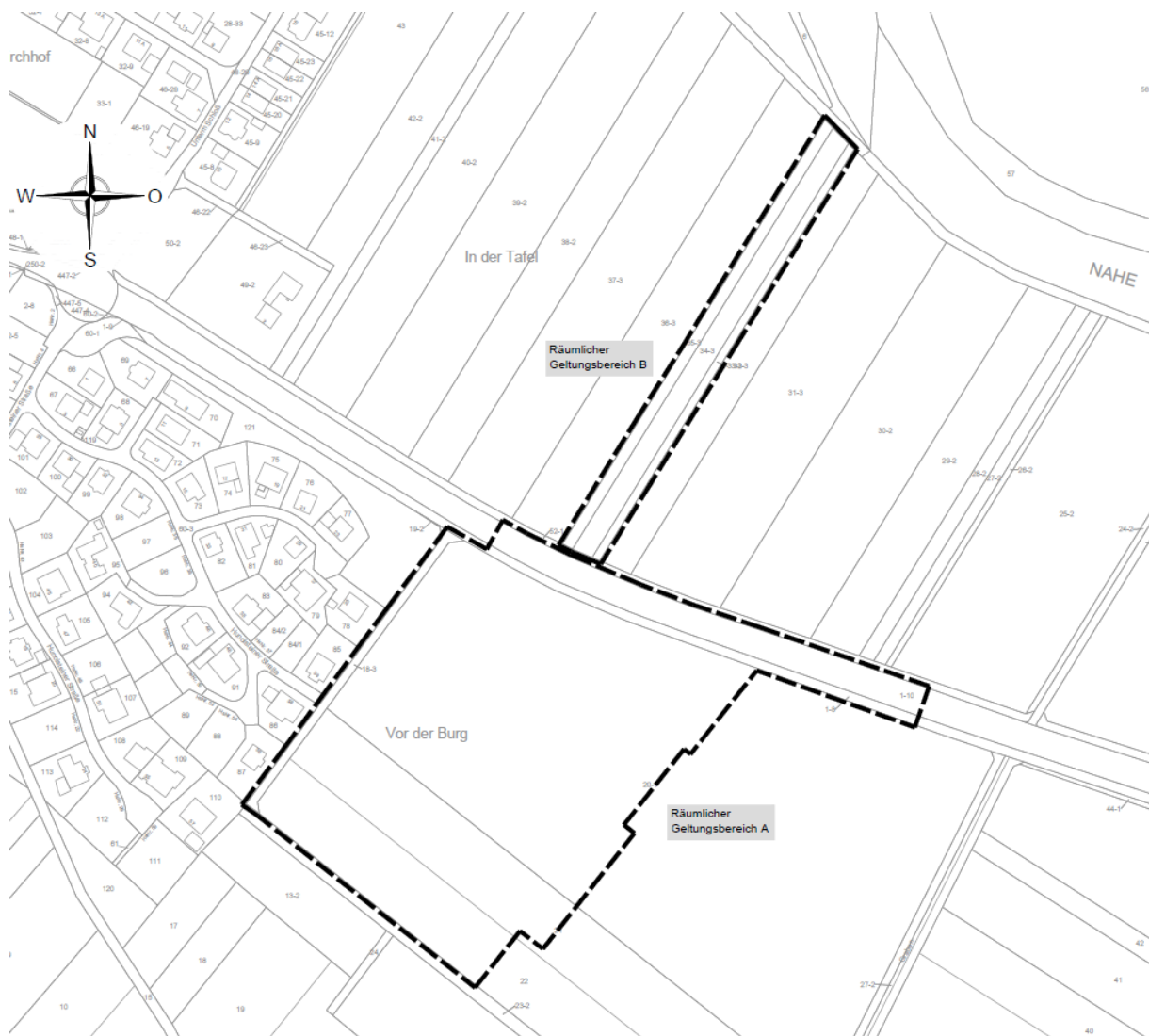


Abbildung 6: Geltungsbereich A + B des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ mit Kataster
(Quelle: LANIS, Juni 2021, verändert)

4.2 Bestandssituation

Die Plangebietsfläche befindet sich im Osten der Ortsgemeinde, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt und grenzt im Osten an weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden verläuft die Landesstraße L 232.

Das Plangebiet fällt von Süden von ca. 184 m ü. NN Richtung Norden auf ca. 164 m ü. NN ab. Der Höhenunterschied beträgt demzufolge ca. 20,0 m.

4.3 Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bestandsbebauung der Hunolsteiner Straße (ehemaliges Baugebiet „Vor der Burg“), im Norden an die Landesstraße L 232, im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen/Ackerflächen und im Süden an Wiesenflächen mit einer teilweise lockeren Gehölzstruktur an. Der Bestand zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern und einer zweigeschoßigen Bebauung aus.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine neu herzustellende Abbiegespur im Bereich der Landesstraße L 232 im Norden. Die Lage und Dimensionierung der Abbiegespur wurde vorab in verschiedenen Terminen mit dem Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach abgestimmt. Zur Umsetzung/Herstellung der Abbiegespur ist zwischen der Ortsgemeinde Merxheim und dem Landesbetrieb Mobilität eine sog. „Baudurchführungsvereinbarung“ abzuschließen.

Der Rad- und Wirtschaftsweg entlang der Landestraße L 232 wird in die Planung der Abbiegespur integriert und mittels einer Querungshilfe im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet an die neue Verkehrssituation angepasst.

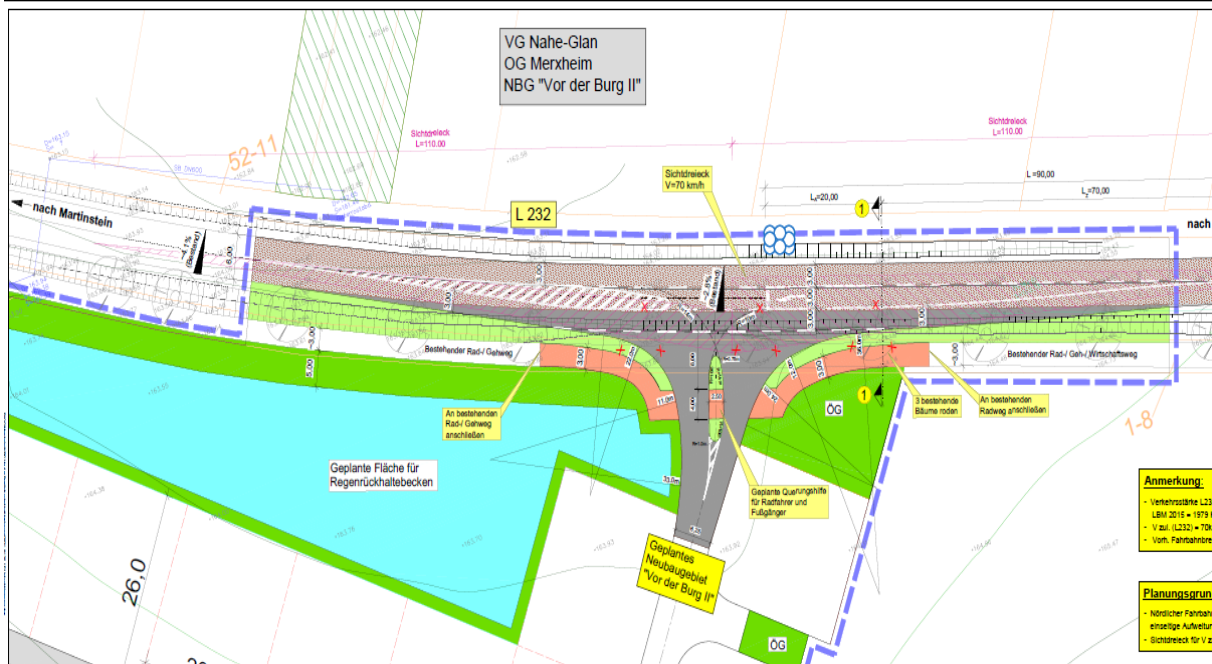


Abbildung 7: Abgestimmter Lageplan der Abbiegespur mit Rad- und Wirtschaftsweg

1

Ausbauquerschnitt M 1:50
L 232 Naheweinstraße/Linksabbiegespur
Bestand / Planung

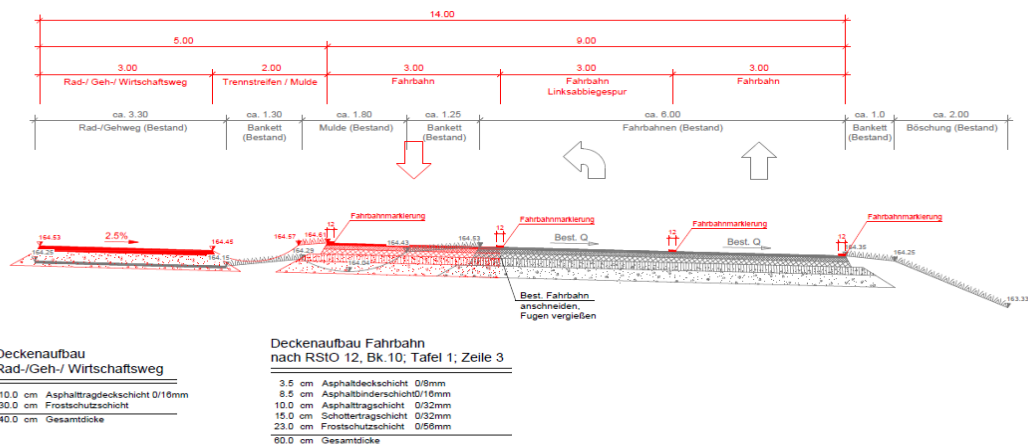


Abbildung 8: Abgestimmter Regelquerschnitt der Abbiegespur

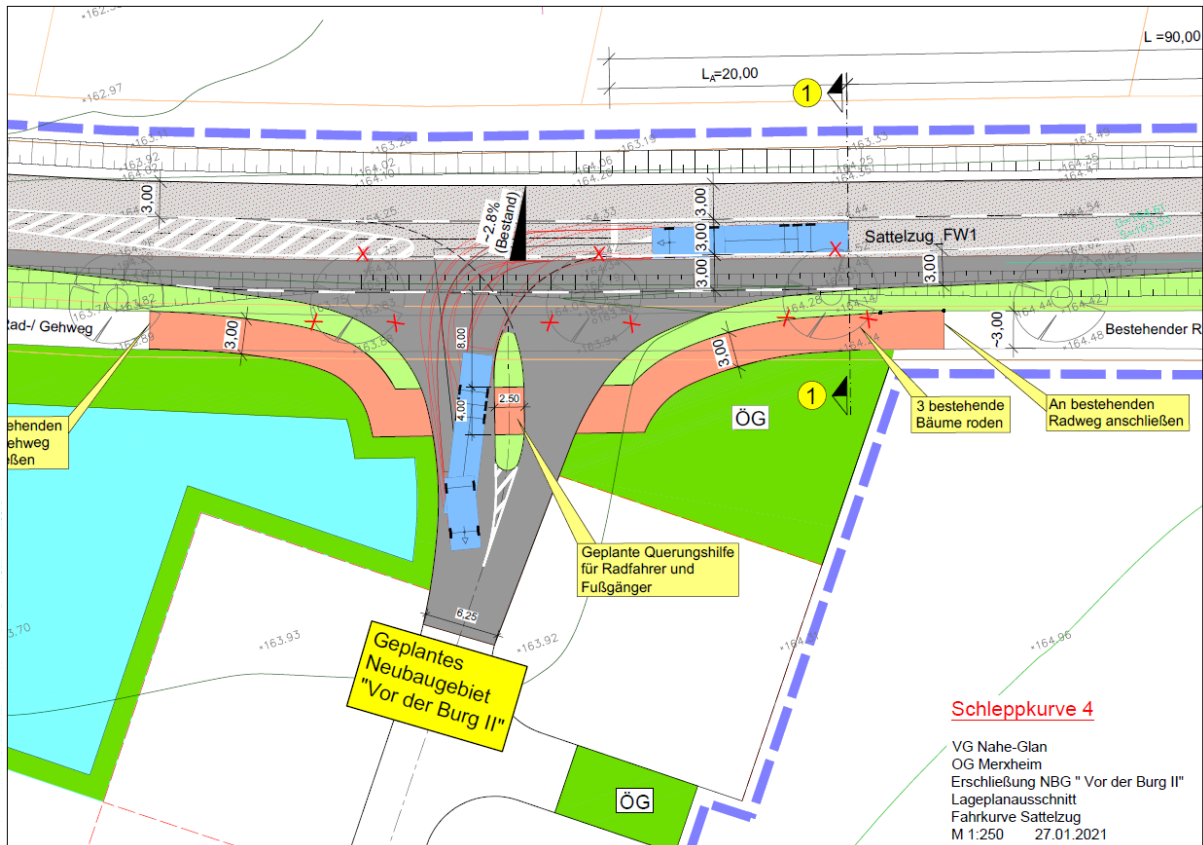


Abbildung 9: Abgestimmte Schleppkurve der Abbiegespur

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringschließung mit ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitten. Der gewählte Straßenquerschnitt von 6,00 m ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Die Einstufung des Verkehrsaufkommens für den Planbereich beläuft sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr. Die innere Erschließung bindet im Bereich der „Hunolsteiner Straße“ an des ehemalige Baugebiet „Vor der Burg“ an.

Für die künftige Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt. Es ist ein Ausbau im sog. „Mischprinzip“ vorgesehen. Für den Ausbau wird eine „weiche Trennung“ vorgesehen, d.h. es soll im Sinne eines dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden.

Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücken mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit nachzuweisen.

Die bestehende Wirtschaftsweg im westlichen Bereich des Übergangs zum Baugebiet (Flurstück 18/3) bleibt weiterhin erhalten und wird nicht überplant.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasser / Strom

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an die Hauptleitung des örtlichen Wasserversorgungsnetzes der Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan.

4.5.2 Entwässerungskonzept

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird zu einem Verbindungssammler nördlich des Plangebietes im Bereich der Nahe geführt. Hierzu wird das anfallende Schmutzwasser im Baugebiet gesammelt, die Landesstraße L 232 gequert und das Schmutzwasser mittels einer Leitungstrasse ca. 240 m nach Norden bis zum Verbindungssammler der VG-Werke Nahe-Glan geführt.

Im Plangebiet sollen insgesamt 33 Baugrundstücke entstehen. Bei Annahme von 3,5 Einwohnern pro Baugrundstück ist mit rd. 116 Einwohnern zu rechnen. Das häusliche Schmutzwasser kann mit einer spezifischen Schmutzwasserspense von $q_{H,1000E}$ von 4 l/(s*1000 Einwohner) zum Ansatz gebracht werden. Somit beläuft sich der max. stündliche Schmutzwasserabfluss aus dem Gesamtgebiet auf ca. 0,5 l/s.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen soll im zentralen Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes (Parallel zur L 232) gespeichert werden. Das Becken wird aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens als reines Regenrückhaltebecken angelegt. Eine Versickerung ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich. Für die Bemessung der erforderlichen Beckenvolumina wird gemäß DWA-Richtlinie A 117 ein 20-jährliches Starkregenereignis mit einer Ablaufwassermenge von $Q_{a,b} = 1,5$ l/s zugrunde gelegt. Somit ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 714,0 m³.

Die Ableitung aus dem Becken erfolgt über ein Mönchbauwerk stark gedrosselt. Die Ablaufleitung wird an eine bestehende Regenwasser-Querung der Landesstraße L 232 (DN 600) angeschlossen und auf einer Länge von ca. 240 m in einer Rohrleitung bis zur Nahe (Einleitestelle) transportiert.

Die Versickerung auf den privaten Grundstücken wird zum Schutz der Unterlieger ebenfalls ausgeschlossen. Reine Rückhaltemaßnahmen wie z.B. Zisternen sind zulässig.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept

Regenwasserableitung

Die Ableitung der Oberflächenwasser von den abflusswirksamen Wohnbauflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine neue Regenwasserkanalisation. Die maximal erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit wurde anhand folgender Grundlagendaten ermittelt:

1. BA: $A_{E,k} = ca. 2,45 ha$ | $\Psi_m = \sim 0,62$ | $A_u = ca. 1,53 ha$ | $I_s = 5 ‰$

2. BA: $A_{E,k} = \text{ca. } 3,05 \text{ ha} \mid \Psi_m = \sim 0,62 \mid A_u = \text{ca. } 1,88 \text{ ha} \mid I_s = 5 \text{ ‰}$

Die Flächen wurden aus dem aktuellen Bebauungsplanentwurf, Stand November 2020, gemessen und sind exklusive der Flächen für die Regenrückhaltebecken sowie der Linksabbiegespur zu verstehen. Es wurde davon ausgegangen, dass eine GRZ von 0,4 sowie eine maximale Überschreitung von 50 % der überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Der mittlere Abflussbeiwert für die Wohnbauflächen beträgt somit 0,6. Die restlichen Flächen setzen sich aus öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zusammen, wobei der Anteil an Verkehrsflächen überwiegt. Da Verkehrsflächen einen höheren Abflussbeiwert aufweisen, wird der Abflussbeiwert um 3% erhöht, somit ergibt sich ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,62.

Gemäß DWA-A 118, Tabelle 2, ist für Wohngebiete ein Bemessungsregen mit einer Häufigkeit von 1-mal in 2 Jahren maßgebend.

$r_{10,n=0.5} = 168,7 \text{ l/s*ha}$ (gemäß KOSTRA-DWD 2010R)

Dadurch ergibt sich in den Bauabschnitten ein maximaler Abfluss von:

1. BA: $Q_{10,n=0.5} = r_{D,n} \times A_u = 168,7 \text{ l/s*ha} \times 1,53 \text{ ha} = 258,1 \text{ l/s}$

2. BA: $Q_{10,n=0.5} = r_{D,n} \times A_u = 168,7 \text{ l/s*ha} \times 1,88 \text{ ha} = 317,2 \text{ l/s}$

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Randbedingungen sowie einem Mindestgefälle von 0,5 ‰ müsste sowohl im 1. BA als auch im 2. BA ein Regenwasserkanal DN 600, zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen werden. Je nach Tiefenlage des Kanals und Einleitstelle im Becken kann das Gefälle der Kanalisation erhöht werden, sodass möglicherweise auch niedrigere Dimensionen ausreichen. In den Anfangshaltungen ist als Mindestdimension DN 300 vorgesehen.

1. BA:

DN 600 $I_s = 5 \text{ ‰}, Q_v = 433,13 \text{ l/s}, v_v = 1,53 \text{ m/s}, \text{ Auslastung} = \text{ca. } 60 \text{ ‰}$

2. BA:

DN 600 $I_s = 5 \text{ ‰}, Q_v = 433,13 \text{ l/s}, v_v = 1,53 \text{ m/s}, \text{ Auslastung} = \text{ca. } 73 \text{ ‰}$

Der geplante Regenwasserkanal soll von Süden nach Norden, entlang der vorhandenen Topografie und innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, mit ausreichender Überdeckung ($\geq 80 \text{ cm}$) verlegt werden. Abgeleitet wird in die geplanten Regenrückhaltebecken. Die Ablaufführung aus dem Becken wird an die vorhandene Regenwasserleitung DN 600 nordwestlich, außerhalb des Baugebietes angebunden, da diese die L 232 unterfährt und somit keine neue Querung der L232 erforderlich wird. Die vorhandene Leitung endet momentan in einem Endschacht nördlich der L 232 (s. Anlage 1) und soll zukünftig ab dem Endschacht leitungsgebunden in Richtung Nahe geführt werden. Hierzu soll eine neue Ablaufführung DN 600 bis zur geplanten Einleitstelle an der Nahe hergestellt werden. Dabei wird der vorhandene Mischwasserkanal, entlang der Nahe, gekreuzt.

Ausgleich der Wasserführung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Nahe, welche als Gewässer I. Ordnung klassifiziert ist. Der erforderliche Ausgleich der Wasserführung gemäß LWG wird im Allgemeinen durch die Bereitstellung von Volumen zur Zwischenspeicherung des erhöhten Abflusses erfüllt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, innerhalb des kanal- und straßenbautechnischen Berichts der IG Hans vom Mai 2020, untersucht. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich.

Die Bemessung des erforderlichen Gesamtvolumens erfolgt nach DWA-A 117 für ein 20-jährliches Regenereignis. Als Bemessungsgrundlage wurde eine Drosselabflussspende, bezogen auf die abflusswirksame Einzugsgebietsfläche, von $q_{Dr,R,u} = 5 \text{ l/(s*ha)}$ festgelegt. Dies stellt einen ungünstigen Lastfall dar, da normalerweise eine Drosselabflussspende bezogen auf das gesamte kanalisierte Einzugsgebiet $q_{Dr,k}$ gewählt wird. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ist festzulegen welche Eingangsgrößen letztendlich zur Dimensionierung der Regenrückhaltebecken zu wählen sind.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Eingangswerte ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 714 m³ für das Rückhaltebecken im 1. Bauabschnitt und ca. 878 m³ für das Rückhaltebecken im 2. Bauabschnitt. Insgesamt müssen also rd. 1.600 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung gestellt werden. Die Bemessung nach DWA-A 117 befindet sich in Anlage 2.

Gemäß ersten Abschätzungen können im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken rd. 1.800 m³ Volumen hergestellt werden. Das erforderliche Volumen wird komplett in den zentralen Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt.

Zentrale Rückhaltemaßnahmen

Als zentrale Rückhaltemaßnahme sollen entlang der nördlichen Gebietsgrenze zur Landesstraße 232 zwei Regenrückhaltebecken in Form von offenen Erdbecken vorgesehen werden. Je Bauabschnitt ist ein Rückhaltebecken vorgesehen. Die Becken sollen über eine Verbindungsleitung verknüpft werden, sodass diese sich nach dem Prinzip der kommunizierenden Gefäße füllen können. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf ein Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 20 Jahren bemessen. Die Entleerung erfolgt über ein Mönchbauwerk, welches am tiefsten Punkt des RRB im 1. Bauabschnitt vorgesehen wird, mit gedrosselter Ableitung des Oberflächenwassers in die Nahe (Gewässer I. Ordnung). Die Ableitung des Drosselabflusses sowie des Notüberlaufs aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt kontrolliert zum Gewässer.

Dezentrale Rückhaltemaßnahmen

Laut dem kanal- und straßenbautechnischen Bericht der IG Hans, vom Mai 2020, ist eine Versickerung im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens im 1. Bauabschnitt nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse auf den Rest des Neubaugebietes zu übertragen sind. Aufgrund dessen werden keine dezentralen Rückhaltelanlagen festgesetzt, gegebenenfalls werden diese als Empfehlung aufgenommen.

4.6 Landespflegerische Situation/ Artenschutz

Gemäß § 13 b BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“, unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB Anwendung. Daher kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) abgesehen werden.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Ergänzend dazu werden die relevanten Umweltbelange geprüft und in die Abwägung zum Bebauungsplan einbezogen. Diese sind:

- Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes,
- Beschreibung und Bewertung des Bestandes,
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,
- Maßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Nachfolgend ein Auszug aus der Prüfung der Umweltbelange.

AUSZUG AUS DER PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE VOM MÄRZ 2021

Textfestsetzungen

1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Anlage und flächige Abdeckung von Flächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, u.ä.) oder Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie Traufstreifen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur Durchgrünung mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Randliche Eingrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Gemarkung Merxheim, Flur 59, Flurstück 22, Teilbereich) ist auf insgesamt 535 m² eine randliche Eingrünung aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Region 4)¹ entsprechend der nachfolgenden Liste herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gestaltung der Regenrückhaltung (intern)

Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten und als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist standortgerechtes, regionales Saatgut² zu verwenden. Das Becken ist mindestens 1 mal, maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind außerdem 5 gebietsheimische Laubbäume (Region 4)³ entsprechend der Liste aus III 1. herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

Ausgleich für Feldlerchen (extern)

Im räumlichen Geltungsbereich B sind auf den Flurstücken 33/3, 34/3 und 35/3 Flur 56 Gemarkung Merxheim insgesamt 3 „Lerchenfenster“ mit einer Fläche von jeweils ca. 20 m² im Rahmen der fachgerechten ackerbaulichen Nutzung jährlich neu anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine auf einer Fläche von ca. 20 m². Die Fenster werden in einem Mindestabstand von 50 m jeweils zu den Gehölzen an der Nahe im Norden und 50 m zu den Gehölzen entlang der L232 im Süden angelegt. Die Fenster dürfen jährlich ihre Position verändern. Es sind Mindestabstände von 30 m zwischen

den Fenstern einzuhalten. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Ackers bewirtschaftet.

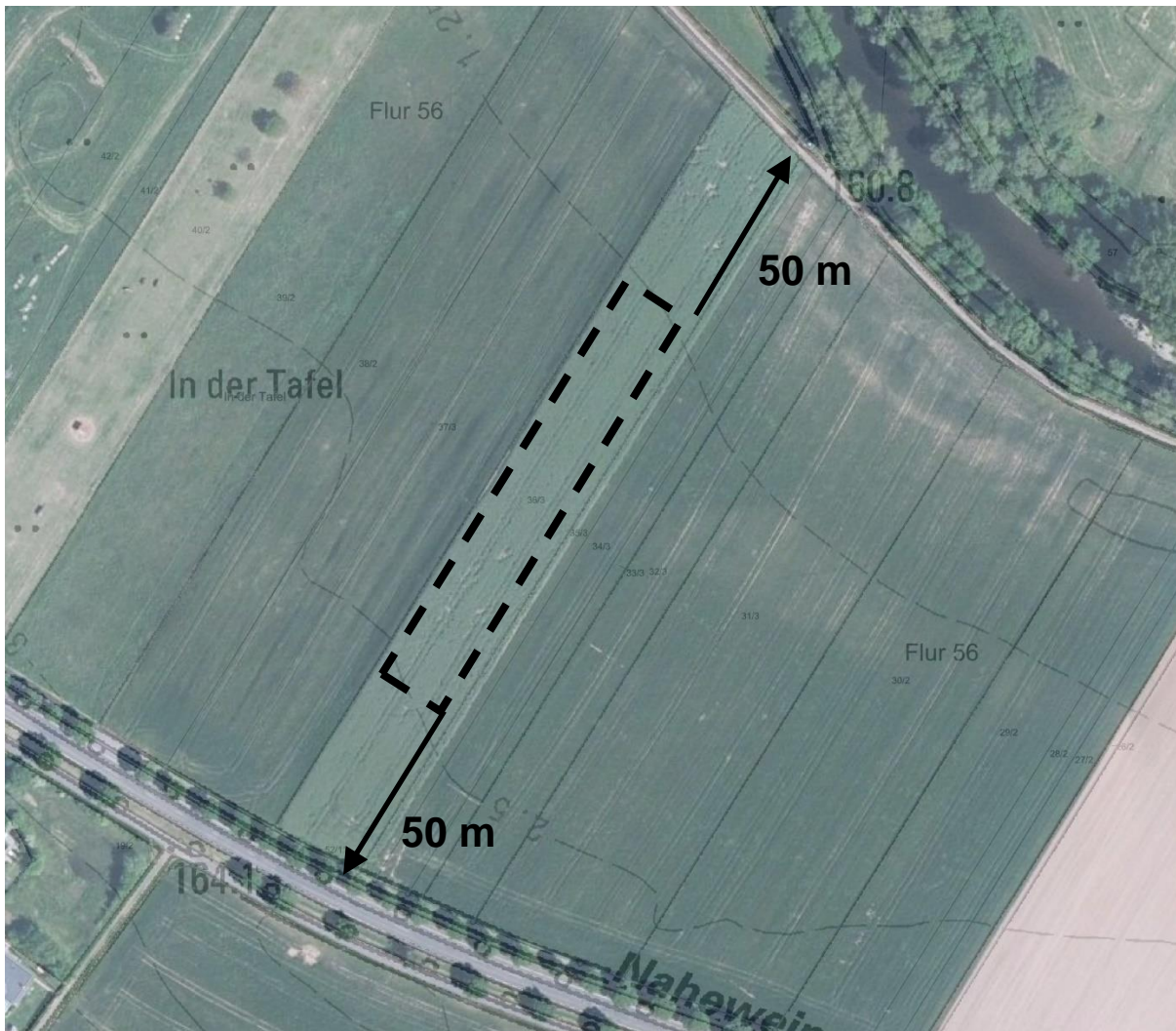


Abbildung 10: Lage der Ausgleichsfläche mit Anlage von „Lerchenfenstern“

Die Ergebnisse der Untersuchung der Umweltbelange lassen sich aus dem Bericht bzgl. der Umweltbelange (separate Fassung) entnehmen.

4.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde als Ackerland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor.

4.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

4.9 Lärmgutachten

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ wird eine derzeit unbebaute Fläche südlich der Landesstraße L 232 überplant. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das vorliegende Baukonzept sieht eine überwiegende Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor.

Im Plangebiet ist mit relevanten Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße L 232 zu rechnen. Als Grundlage für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 zu beurteilen.

In der Untersuchung zum bauleitplanerischen Verfahren sollen die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen durch die nördlich verlaufende Landesstraße L 232 auf das Plangebiet hin untersucht und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt werden.

Verkehrsdaten

Die Analyseverkehrszahlen der L 232 wurden der aktuellen Verkehrszählung des Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2015 entnommen:

L 232:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	DTV ₂₀₁₅	=	1.979 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke tags	M _T	=	117 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke nachts	M _N	=	14 Kfz/ 24 h
Maßgeblicher Lkw-Anteil tags	p _T	=	1,9 %
Maßgeblicher Lkw-Anteil nachts	p _N	=	1,6 %

Die genannten Prognosezahlen sind/werden auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Formel: Verkehrsstärke 2030 = 1,036 x Verkehrsstärke 2015

Verkehrszahlen/Prognose 2030

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	DTV ₂₀₁₅	=	2.050 Kfz/24 h
Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke tags	M _T	=	121 Kfz/24 h

Maßgeblich stündliche Verkehrsstärke nachts	M_N	=	15 Kfz/ 24 h
Maßgeblicher Lkw-Anteil tags	p_T	=	1,9 %
Maßgeblicher Lkw-Anteil nachts	p_N	=	1,6 %

Auf der L 232 gilt zur Zeit eine höchst zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und für Lkw. Diese wird mit Realisierung des Bebauungsplanes auf 70 km/h reduziert. Die Planung berücksichtigt bereits diese reduzierte Höchstgeschwindigkeit.

In Bezug auf die Verkehrsgeräusche durch die Landesstraße L 232 zeigt sich, dass der nördliche Teil des Plangebietes zur Tages- und Nachtzeit von Überschreitungen der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Orientierungswerte betroffen ist. Mögliche aktive, planerische und passive Schallschutzmaßnahmen werden aufgezeigt.

Bei den umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen sollen Außenwohnbereiche außerhalb des Streifens mit Überschreitungen der Tagesorientierungswerte angeordnet werden. Werden die beschriebenen Möglichkeiten zum Schallschutz für das Plangebiet „Vor der Burg II“ berücksichtigt, so ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Gebiet möglich.

Die Ergebnisse der Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen vom Dezember 2020 lassen sich dem Gutachten des IB Pies, Boppard-Buchholz (separate Fassung) entnehmen.

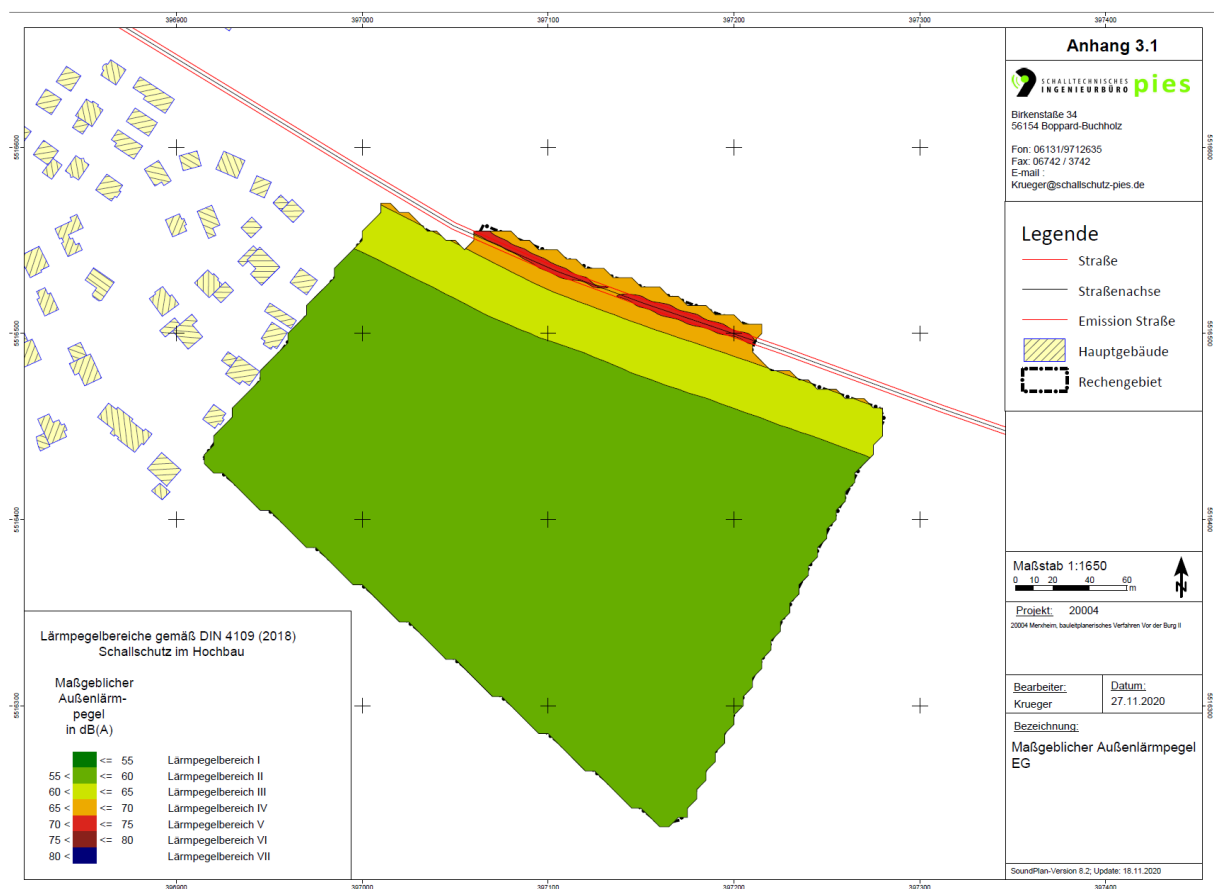


Abbildung 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (EG)

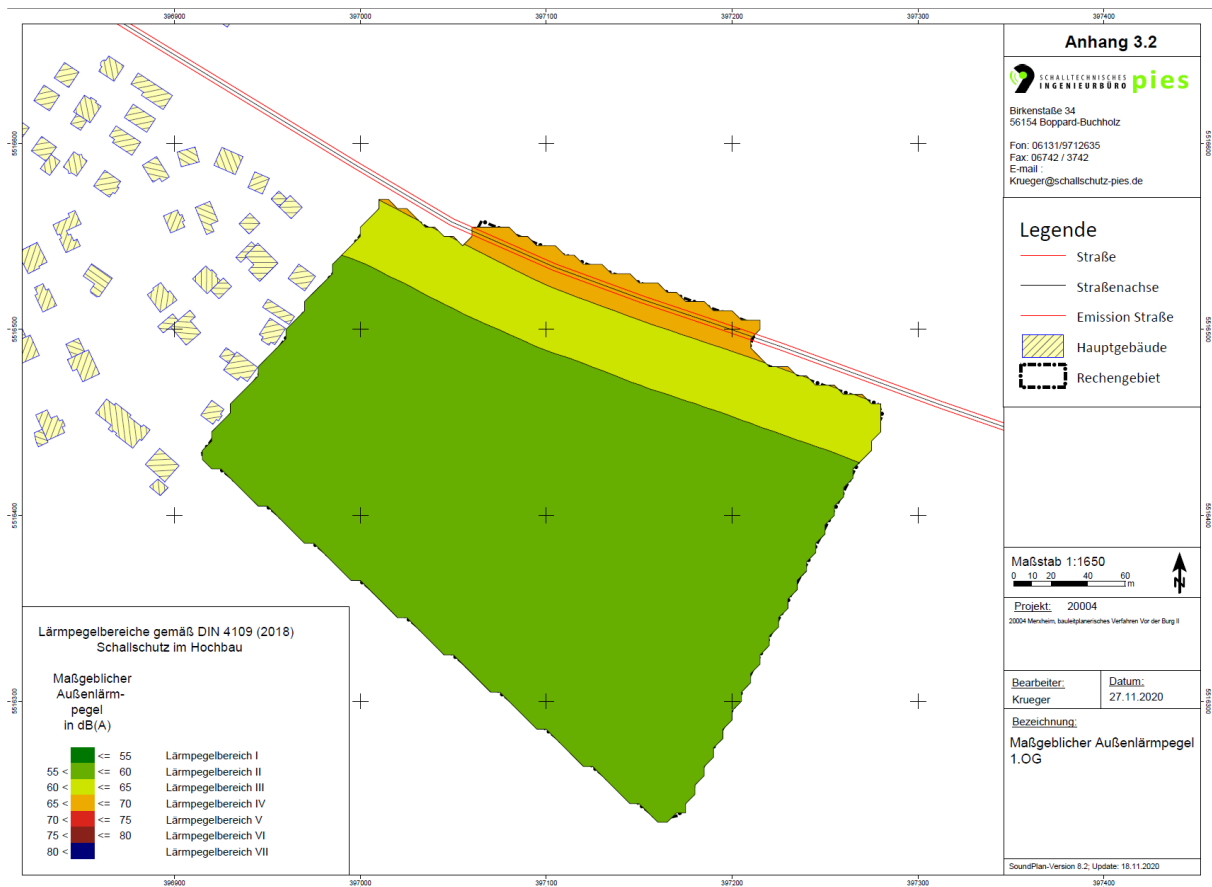


Abbildung 12: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (1.OG)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Der Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) auf der Höhe des Erdgeschoßes wird in einem 30 m Bereich an der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten. Auf der Höhe des 1. Obergeschoßes wird der zulässige Orientierungswert bis ca. 35 m in das Plangebiet hinein nicht eingehalten. In den weiter von der L 232 entfernten Bereichen des Plangebiets wird der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes zur Tageszeit eingehalten.

Der Nachtorientierungswert von 45 dB(A) wird auf einem ca. 35 m breiten Streifen im Norden des Plangebiets überschritten.

5 PLANINHALT

5.1 Bebauungsplanentwurf

5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Demnach wird ein Gebiet entwickelt, das in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet hauptsächlich dem Wohnen dient. Darüber hinaus sind ergänzende, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten möglich (z.B. Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke). Dies ermöglicht eine flexible und langfristige Nutzung der Grundstücke.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt. Dadurch werden sowohl nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Wohngebiet verhindert als auch nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild.

Das bebaute Gebiet westlich des Bebauungsplangebiets dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Somit entfaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nachbarschützenden Charakter, wodurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt wird.

Insgesamt werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchst zulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet die Errichtung der erforderlichen Anzahl an Stellplätze auf dem Grundstück.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die GRZ wird grundsätzlich mit 0,4 festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 (Nutzungsschablone 1), sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert die Entstehung von unmaßstäblich großen Baukörpern bzw. Baustrukturen am Ortsrand.

Zur weiteren Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden max. Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. **Zur Bestimmung der oberen Bezugspunkte der Trauf- und Gebäudehöhen werden diese Gebäudepunkte je zulässiger Dachform definiert und über Schemazeichnun-**

gen weitergehend erläutert. Um ein einheitliches Straßen- und Ortsbild je unterschiedlicher Dachform und möglicher Bauform zu ermöglichen, wurde weiterführend geregelt, dass insb. bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern die Schnittlinien der aufgehenden Außenwände mit der äußeren Dachhaut, also alle Traufpunkte höhengleich (waagrecht) zueinander liegen müssen. Bei Flachdächern sind dies die Oberkanten der aufgehenden Außenwände gemessen ohne Attika. Ein baulicher Versatz innerhalb der Gebäudegeometrie ist somit im Bereich der Trauflinien nicht erwünscht und demnach auch nicht möglich.

Als untere Bezugspunkte zur Ableitung und Bestimmung der Höhenfestsetzung fungiert die Mitte der Straßenachse der gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, hier die Planstraßen A bis D mit ihren jeweiligen Deckenhöhen im Endausbauzustand bezogen auf das Mittel der diesen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudelängen des Hauptgebäudes. Welche Planstraße zur Bemessung und Ableitung des unteren Bezugspunktes zu verwenden ist, ist der Planzeichnung gemäß Eintrag in die Baufelder zu entnehmen. Die Definition des unteren Bezugspunktes wird über ergänzende Schemaskizzen gemäß den textlichen Festsetzungen verdeutlicht.

Durch die Festlegung des unteren Bezugspunktes bei allen längs zum Geländegefälle verlaufenden Baufeldern auf die ebenfalls längs zum Geländegefälle verlaufenden Planstraßen in Verbindung mit der Vorgabe im Mittel der Gebäudelänge, ist es für die zukünftigen Bauherren erforderlich die bauliche Anlage an das geneigte Gelände zu orientieren. Einzig im Bereich von „Mittelliegergrundstücken“ (Grundstücke die an keiner längs zum Geländegefälle verlaufenden Planstraße gelegen sind) wurde der untere Bezugspunkt auf die quer zum Geländegefälle verlaufenden Planstraßen bezogen.

Für Eckgrundstücke, welche gemäß Planzeichnung nicht über deren gesamte Länge bzw. mehr als die Hälfte der gesamten Grundstückslänge an einer der festgesetzten Erschließungsstraßen liegen wurde eine abweichende untere Bezugspunktdefinition geregelt, da der Bezug „im Mittel der Gebäudelänge“ hier nicht ausgelegt werden kann. Für derartige Grundstücke wurde eine konkrete Höhe in Normalnull (NHN) im Endausbauzustand der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche definiert, auf welcher sich die oberen Höhenbezugspunkte ableiten lassen.

Die Kombination der Festsetzungen zur maximalen Trauf- und maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit den definierten unteren Bezugspunkten im Mittel der Gebäudelänge ermöglicht einen sich mit der Geländeneigung orientierenden Städtebau innerhalb des Plangebiets.

Zur städtebaulichen Integration des Plangebietes in das Ortsbild, wurden die Trauf- und Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung angepasst. Dadurch wird verhindert, dass überdimensionierten Baukörper im Vergleich zur bereits vorhandenen Bebauung westlich des Plangebiets entstehen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe (vgl. Ein-schrieb Nutzungsschablone).

Im Bereich mit den Nutzungsschablonen N 1 und N 3 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig. Im Bereich mit der Nutzungsschablone N 2 (Einzelhausbebauung) sind max. 8 Wohnungen zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung

der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen in der Ortsgemeinde gerecht zu werden. Dies wird durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern/Hausgruppen erreicht. Die Zulässigkeiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Durch Festsetzungen von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen, gleichzeitig wird eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Bei einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Damit soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Raums auf die Privatflächen verlagert werden. Des Weiteren werden durch diese Abstandsregelung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen ermöglicht.

Zudem wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Neubaugebietes sichergestellt werden kann.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilbereichen des Bebauungsplanes erfolgt über textliche Festsetzung eine Begrenzung der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wie folgt:

- In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig
- In Hausgruppen/Reihenhäusern ist je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig
- In einem begrenzten Teilbereich (N 2) sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die gewünschte Staffelung der baulichen Dichte sicherzustellen und in den baulich aufgelockerten Teilen des Plangebiets die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet

unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan setzt die geplanten Straßen als öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthalt Funktion soll die innere Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen und die Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ (Zeichen 325/326 StVO) gewidmet und als Mischflächen gestaltet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher, da in einem solchen Straßenraum alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden.

Durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Einfahrt im Bereich der Abbiegespur von der Landesstraße L 232 soll der örtlich bedeutenden Erschließungsfunktion Rechnung getragen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die neuen Verkehrsflächen/Planstraßen im Plangebiet.

Zur Erschließung der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen wird im Süden des Geltungsbereichs ein Fußweg ausgewiesen. Dieser Fußweg wird an das bestehende Wirtschaftswegenetz angeschlossen.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planurkunde umgrenzten Flächen entlang der L 232 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zur Einhaltung der notwendigen 20 m-Bauverbotszone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes für Freizeit und Erholung ist zulässig. Ebenso ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig.

Flächen für Leitungsrechte

In der Planung werden bestehende Leitungsrechte, insbesondere im Bereich der an das Plangebiet im Westen und Süden angrenzenden Wirtschaftswege berücksichtigt. Dies führt dazu, dass der Wirtschaftsweg am westlichen Plangebietsrand (Flurstück 18/3) als solcher erhalten bleibt und nicht überplant wird. Somit besteht die Möglichkeit, auch nach erfolgter Erschließung und Bebauung, die Leitungsrechte zu gewährleisten.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet/genutzt werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer bzw. eine Entwässerungseinrichtung (z.B. Rückhaltebecken) mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Des Weiteren wird auf die Entwässerungskonzeption der WVE GmbH Kaiserslautern verwiesen.

Flächen für die Abfallbeseitigung

Da die Hinterlieger Grundstücke N1-F nicht von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können, wird im Übergang der Planstraße F zur Planstraße D eine befestigte Fläche (Müllsammelplatz) für die Abholung der Abfallbehälter gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB ausgewiesen. Die Fläche für Abfallbeseitigung wird mit einer Größe von 6,0 m² festgesetzt und der öffentlichen Verkehrsfläche zugerechnet. Die Abfallbeseitigungsfläche ist für die temporäre Nutzung am Tag der Müllabfuhr zu nutzen.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderlichen Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

Randliche Eingrünung

Um einer Ortsrandgestaltung im Osten des Baugebietes Rechnung zu tragen, wird für die Grundstücke am östlichen Plangebietsrand eine private Grünfläche mit der Verpflichtung zur Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen, unter Beachtung des Nachbarrechts, festgesetzt. Die Begrünung hat innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten.

Zur Ortsrandgestaltung im südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient zum einen der Bewirtschaftung von anfallendem Außengebietswasser und zum anderen wird, mittels Festsetzungen zur Herstellung einer randlichen

Eingrünung und Beachtung des Nachbarrechts, ein harmonischer Übergang vom Baugebiet zur offenen Landschaft angestrebt.

Grundstücksbegrünung

Um eine optische Durchgrünung des neuen Wohngebietes sicherzustellen und einer klimafreundlichen Gartengestaltung Rechnung zu tragen, soll jedes Baugrundstück mit mindestens einem standortgerechten, einheimischen Laubbaum bepflanzt werden. In den Hinweisen werden Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten gegeben. Alle Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sodass die neue Bepflanzung möglichst frühzeitig stattfindet und die Begrünung langfristig gewährleistet wird.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ überplant die Ortsgemeinde Merxheim eine derzeit unbebaute Fläche südlich der Landesstraße (L 232) und östlich der bestehenden Ortslage. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das vorliegende Baukonzept sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) vor.

Im Plangebiet ist mit relevanten Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße (L 232) zu rechnen. Als Grundlage für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren sind schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind zu prognostizieren und anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 zu beurteilen.

Im Tagzeitraum werden im Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird an den straßenzugewandten Fassaden der neu geplanten Wohngebäude in der ersten nördlichen Baureihe entlang der L 232 bis zu einer Breite von 30 m im Erdgeschoß und einer Breite von 35 m im 1. Obergeschoß überschritten.

Jedes dieser Gebäude weist mindestens eine Fassade und Gartenbereiche auf, an der der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) eingehalten wird. Ab der zweiten Baureihe (ausgehend von der L 232) wird der Orientierungswert an allen Fassaden der Gebäude eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen berechnet. Überschreitungen des Orientierungswerts von 45 dB(A) sind nur an den straßenzugewandten Fassaden auf einem ca. 35 m breiten Streifen der geplanten Wohngebäude in der ersten Baureihe, gesehen von der L 232, zu erwarten. Jedes geplante Gebäude weist mindestens eine Fassade auf, an der der Orientierungswert Nacht von 45 dB(A) eingehalten wird. Ab der zweiten Baureihe, ausgehend von der L 232, wird der Orientierungswert an allen Fassaden der geplanten Gebäude eingehalten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind insgesamt als wohnverträglich einzustufen. Für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Teile des geplanten Wohngebiets entlang der L 232 wird von dem Gutachter (IB Pies, Boppard) die Festsetzung von passivem Schallschutz empfohlen.

Für Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen besteht keine Notwendigkeit, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten zur Tages- und Nachtzeit nicht überschritten werden.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Um den künftigen Bauherren einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur in einem unbedingt erforderlichen Umfang festgesetzt.

- Dachform/Dachneigung,
- Dacheindeckung,
- Dachgauben und Zwerchhäuser,
- Fassaden/Außenwandflächen,
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege,
- Einfriedungen und Stützmauern sowie
- **Aufschüttungen und Abgrabungen.**

6 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

6.1 Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.03.2018 bis 09.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 22.03.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan während der allgemeinen Dienststunden statt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ beteiligt.

7 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs.6 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen. Die Durchführung der Abwägung enthält eine vierstufige Vorgehensweise: Sammlung des Abwägungsmaterials, Gewichtung der Belange, Ausgleich der betroffenen Belange und Abwägungsergebnis.

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

8.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

8.1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Merxheim und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Schank- und Speisewirtschaften eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

8.1.2 Schallschutz

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Gemeinde Merxheim zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen sowie der Geräuscheinwirkungen durch vorhandene Betriebe eine schalltechnische Untersuchung veranlasst:

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Es wird empfohlen, nach Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen, den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.

Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dadurch können die Belange hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt werden. Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

8.1.3 Altlasten

Weder bei der Gemeinde Merxheim, noch bei der Verbandsgemeinde Nahe-Glan liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Koblenz umgehend zu informieren.

8.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Merxheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

8.3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen. Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert. Demnach kommt der Bebauungsplan der Forderung nach neuen Wohnbaugrundstücken und einem entsprechenden Angebot an Wohnungen auf dem Immobilienmarkt nach.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche wurden so gewählt, dass sich die Bebauung in die Umgebung und

die direkte Nachbarschaft einfügt. Sie orientieren sich überwiegend an der angrenzenden Bebauung. Dadurch werden Konfliktsituationen und Störungen im Wohngebiet vorgebeugt.

8.4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

8.5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

8.6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

8.7 Auswirkungen auf die Umwelt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Umweltbelange werden in einer Untersuchung vom März 2021 (IB Stadt-Land-Plus, Boppard-Buchholz) zusammengefasst, welches den Unterlagen beigefügt ist. Die Festsetzungen und Hinweise werden übernommen.

8.8 Auswirkungen auf Belange des Klimas (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

~~Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund der Größe des Plangebietes, der gewählten Bauweise und dem Grad der Versiegelung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.~~

Die Auswahl des Baulands bedeutet die Versiegelung von Grünland beziehungsweise von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Außenentwicklung der Ortschaft. Dadurch tragen diese versiegelten Böden nicht mehr zur Kühlung im Sommer bei. Jedoch verhält sich der Anteil der versiegelten Fläche auf 40 % bis maximal 60 %, was wiederum vorteilhaft für das Klima ist.

Ebenfalls positiv einzuschätzen ist die Ausrichtung des Neubaugebiets, denn es erfolgt keine Verschattung des Gebiets durch Topografie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen. Dadurch wird die Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Dies wird ebenfalls durch die mögliche Südausrichtung der Dächer und den festgesetzten Dachneigungen unterstützt. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wirkt den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegen. Ebenfalls lassen die Baufenster die Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südöstliche bzw. südwestliche Richtung zu. Das sorgt für eine höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch.

8.9 Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie bereits ausgeführt wird die Nutzbarkeit der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird mit der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

9 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereich A) beträgt ca. 3,10 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Geltungsbereich: 30.450 m²

Absolut

Anteil v. H.

• <u>Gesamtgröße</u>	<u>ca.</u>	<u>30.450</u>	<u>m²</u>	<u>100 %</u>
• <u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca.</u>	<u>19.385</u>	<u>m²</u>	<u>63,7 %</u>
• <u>Verkehrsfläche</u>		<u>4.050</u>	<u>m²</u>	<u>13,3 %</u>

Davon:

Geplante Straßenverkehrsfläche	ca.	3.235	m ²	10,6 %
Fußweg/Wirtschaftsweg	ca.	815	m ²	2,7 %
• <u>Öffentl. Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>1.105</u>	<u>m²</u>	<u>3,6 %</u>
• <u>RRB-Fläche</u>	<u>ca.</u>	<u>3.080</u>	<u>m²</u>	<u>10,1 %</u>
• <u>L 232 (Bestand)</u>	<u>ca.</u>	<u>2.830</u>	<u>m²</u>	<u>9,3 %</u>

Anzahl geplante Grundstücke: 33 Stück

durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 587 m²

10 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ in der Ortsgemeinde Merxheim soll möglichst umgehend erfolgen. Die Erschließung soll auf dem Wege der Privaterschließung durch die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH erfolgen.

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Da die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH vorab alle neu zu-ordnenden Grundstücke erworben hat, kann die Bodenordnung im Rahmen einer Zerle-gungsvermessung erfolgen.

11 Kosten und Finanzierung der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstücksei-gentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planun-gen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages gegenüber der Gemeinde Merxheim verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Auf-stellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch den Erschließungsvertrag nicht be-steht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch die-sen Erschließungsvertrag unberührt.

Die WVE GmbH Kaiserslautern wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungs-planänderung beauftragt.

Der Gemeinde Merxheim entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

Aufgestellt: 10.11.2021

**WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag**

**Dipl.-Ing. Bernd Zimmermann
(Stadtplaner)**